

匝瑛市のさか望洋荘跡地に係る対話型市場調査実施要領

1 趣旨

匝瑛市では、平成28年8月をもって営業を停止しました「のさか望洋荘」の跡地（以下「跡地」といいます。）の有効活用を検討しています。

検討に当たっては行政内部だけで活用方法や公募条件を設定するのではなく、跡地の活用の検討段階で、活用意向や事業アイデアのある民間事業者と対話（＝サウンディング）をすることで、跡地の市場性を把握し、有効活用を図るための事業アイデアを収集するとともに、民間事業者の参入しやすい公募条件の設定を検討するためサウンディング型市場調査（以下「対話型市場調査」といいます。）を実施するものです。

※ 対話型市場調査とは

この要領において、対話型市場調査とは、『跡地の有効活用策について、跡地のポテンシャルを最大限に高められる活用案や実現可能性の高い公募条件を検討するため、事業立案の段階から民間事業者と対話を通じ意見交換をすること』をいいます。

2 跡地の基本情報（対話時点）

1	所在地・地目	市有地 匝瑛市野手17147番地12 宅地 匝瑛市野手17147番地31 雑種地 国有地 匝瑛市野手17147番地18 雑種地
2	面積（公簿）	市有地 匝瑛市野手17147番地12 12,607.00㎡ 匝瑛市野手17147番地31 1,406㎡ 国有地 匝瑛市野手17147番地18 1,918㎡ 合計 15,931.00㎡
3	都市計画区分	都市計画区域外
4	上水道	上水道整備済（八咫水道企業団）
5	下水道	公共下水道未整備
6	自然公園法に基づく区域	普通地域
7	周辺公共施設	野栄総合支所 約3km・野栄中学校 約3km・ 野田小学校 約2km
8	アクセス	総武本線 八日市場駅から約7km
9	備考	跡地の既存建物は、解体作業中。平成28年度中に解体完了予定。

3 対話内容

(1) 跡地の有効活用を図るため、下記の視点のいずれかに該当する事業アイデアの提案を求めます。

- ① 地域活性化に資するもの
- ② 定住促進に資するもの
- ③ 地域の雇用創出に資するもの
- ④ 上記①から③までの提案が困難な場合は、その他匝瑳市が抱える諸問題の解決に向けた幅広い視点からの提案

※ 匝瑳市のホームページで公表している「匝瑳市総合計画」及び「匝瑳市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を参考としてください。

(2) 対話の際、主に以下の事項について意見交換を行います。また、対話型市場調査は、対話を前提としており、案の審査をするものではありません。

- ① 事業アイデアの概要
事業アイデアの大まかな内容、コンセプト、上記(1)の視点に関する事項等
- ② 実現性の高いと考える事業方式
土地の所有形態、建物の整備方法、管理・運営の仕組み等
- ③ 事業アイデア実現への課題等
想定する収益、経費等、活用にあたって障壁になると思われる事項、匝瑳市に期待する支援等

※ なお、土地の所有形態は匝瑳市では定めていませんので、自由に提案をしてください(例 売却、定期借地権方式等)。

また、現時点では、匝瑳市による公共施設等の導入の予定はありません。

4 対話の対象者

対話に参加することができる事業者は、跡地の活用実施主体となりうる法人又は法人のグループとします。

5 申込方法等

	実施内容等	日程
1	実施要領の公表	平成29年2月10日(金)
2	参加者説明会の申込み期間	平成29年2月10日(金)～22日(水)
3	参加者説明会	平成29年2月27日(月)
4	対話の参加受付期間	平成29年2月28日(火)～3月8日(水)
5	対話の実施	平成29年3月13日(月)～15日(水)
6	追加対話	(必要に応じて実施)
7	対話の結果公表	平成29年6月以降

(1) 実施要領の公表

実施要領、参考資料等を匝瑳市ホームページで公表し、対話型市場調査への参加民間事業者を募集します。

(2) 参加者説明会

対話への参加を希望する事業者を対象とした説明会を実施します。

※ 参加者説明会への参加は、任意となります。

参加しない場合でも対話や今後の公募等への影響はありません。

① 参加者説明会は、事前申込制になります。

② 参加希望者は、2月22日（水）17時15分までに「参加者説明会参加申込書」（別紙）に必要事項を記入の上、問合せ先Eメールアドレス宛に電子メールにて提出してください。

なお、件名は、「説明会参加申込」としてください。

「参加者説明会参加申込書」は、市のホームページからもダウンロードできます。

・ 参加者説明会

日時 : 平成29年2月27日（月）

説明会 : 13時30分～

説明会場 : のさか図書館 2階 学習室（匝瑳市今泉6474）

【内容】 対話型市場調査の実施方法等の説明

(3) 対話の参加受付

① 対話は、事前申込制になります。

② 対話に参加を希望する者は、平成29年2月28日（火）から3月8日（水）17時15分までに「対話参加意思表明書」（別紙）に必要事項を記入の上、問合せ先Eメールアドレス宛に電子メールにて提出してください。

なお、件名は、「対話参加申込」としてください。

「対話参加意思表明書」は、匝瑳市のホームページからもダウンロードできます。

③ 申込書の受領後、日程を調整し、実施日時を参加希望者に連絡します。

(4) 対話の実施

① 下記期日の間で「対話参加申込」に記入いただいた希望日・時間を調整して、匝瑳市から対話日程を事前に御連絡します。

対話実施日 平成29年3月13日（月）から同月15日（水）まで

実施時間 午前9時から午後5時まで

実施場所 匝瑳市民ふれあいセンター 1階 相談室

（匝瑳市八日市場ハ793-35）

② 1事業者当たり30分から60分程度を目安に対話を実施します。

- ③ 資料の作成は、必須ではありません。
説明のために用意する場合は市提出分として7部御準備ください。
- ④ 対話実施後に必要に応じて追加の対話を継続することもあります。御協力をお願いします。

(5) 対話結果公表

- ① 対話型市場調査の公平性及び透明性を確保するため、対話の実施結果について、ホームページ等で概要を公表します。
- ② 公表に当たっては、各事業者の有する創意工夫・ノウハウ等を保護するため、あらかじめ事前に参加事業者に公表内容の確認を行います。
- ③ 事業者の名称は、公表対象としません。

6 留意事項

(1) 対話型調査に関する費用等

参加者説明会、対話への参加に要する費用（書類作成費、交通費等）については、参加者の負担とします。

匠瑳市からの「対話参加者への対価、対話結果に対する報酬等」の提供はありません。

(2) 参加事業者の扱い

対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。

また、跡地に関する事業の実施事業者が公募される場合は、今回の対話型市場調査への参加実績が優位性を持つものではありません。

(3) 情報の提供等

事業実施の判断材料とするため、必要な資料等は開示いたします。

ただし、未定の事項等については、お答えできない場合もありますので御了承願います。

また、対話型調査における、匠瑳市及び参加者の双方の発言とも、あくまで対話時点でのものとし、何ら約束等するものではないことを御理解願います。

(4) 関係法令の遵守

跡地の有効活用は、匠瑳市で促進している施策ですが、開発許可等必要な法的手続を緩和又は省略するものではありません。

(5) 調査後の匠瑳市の検討

匠瑳市では、今回の対話型市場調査でいただいたアイデアや意見を参考に検討を行い、公募型プロポーザル方式による事業者募集等の公民連携による活用方策を考えています。

しかし、民間事業者による活用が期待できない調査結果となった場合は、あらた

めて再調査又は再検討を行う場合があります。

(6) 参加除外条件

次のいずれかに該当する者は、今回の対話型市場調査に参加することはできません。

- ① 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又はその構成員の統制下にある者。また、暴力団員及びその利益となる活動を行っている者が含まれている者。
- ② 匝瑳市職員への暴力、脅迫、暴言、侮辱、威圧的な言動その他対話の相手側として不適当と認められる者

7 施行期日

この要領は、平成29年2月10日から施行する。

8 問合せ・連絡先

〒289-2198 匝瑳市八日市場ハ793-2

匝瑳市企画課まちづくり戦略室

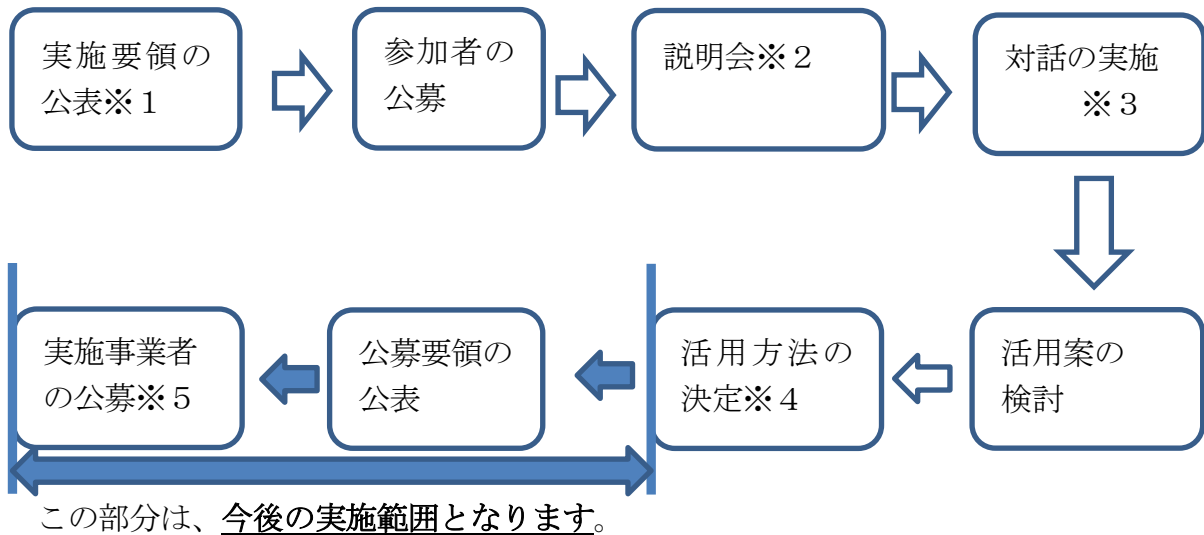
電 話 0479-73-0081

ファックス 0479-72-1114

メー ル k-senryaku@city.sosa.lg.jp

(参考) 対話型市場調査の位置づけ (イメージ図)

今回の対話型市場調査の範囲は、「実施要領の公表」※1から「活用方法の決定」※4までとなります。



- ※1：対象となる跡地の概要、調査の目的、日程等について提示します。
- 2：調査の実施方法や対象となる跡地の基本情報について参加者に説明します。
- 3：参加者と直接対面して活用アイデアについて対話を行います。
- 4：対話を通じた提案を参考に、匝瑳市が活用方法を決定します。
- 5：決定した活用方法に係る実施事業者の公募を行います。

参加者説明会参加申込書

法人名／法人グループ名			
所在地／住所 (法人グループの場合は代表法人のみ以下同じ。)			
担当者	氏 名		
	電 話 番 号		
	F A X 番 号		
	メールアドレス		
構成法人名 ※法人グループの場合のみ記入			
参加者説明会の出席者 ※参加者は、3名まで	役職名	氏名	法人名 (法人グループの場合のみ記入)

2月22日(水) 17時15分までに必要事項を記入の上、下記Eメールアドレス宛に電子メールにて提出してください。

提出先

〒289-2198 匝瑳市八日市場ハ793-2

匝瑳市企画課まちづくり戦略室

電 話 0479-73-0081

ファックス 0479-72-1114

メー ル k-senryaku@city.sosa.lg.jp

対話参加意思表明書

法人名／法人グループ名			
参加者説明会の際の「参加者説明会参加申込書」に記入した場合で、 当該申込書の内容と変更がないときは、※1～※3は、記入不要です。			
※1 所在地／住所 (法人グループの場合は代表法人のみ以下同じ。)			
※2 担当者	氏名		
	電話番号		
	FAX番号		
	メールアドレス		
※3 構成法人名 ※法人グループの場合のみ記入			
対話参加者 ※参加者は、 3名まで	役職名	氏名	法人名 (法人グループの場合のみ記入)
対話希望日 ※第3希望まで御記入ください	第1希望 3月 日 () 希望開始時間 時 分	第2希望 3月 日 () 希望開始時間 時 分	第3希望 3月 日 () 希望開始時間 時 分

3月8日(水) 17時15分までに必要事項を記入の上、下記Eメールアドレス宛に電子メールにて提出してください。

提出先

〒289-2198 匝瑳市八日市場ハ793-2

匝瑳市企画課まちづくり戦略室

電話 0479-73-0081

ファックス 0479-72-1114

メール k-senryaku@city.sosa.lg.jp

日程調整後、実施日を御連絡いたします。

必ずしも、希望に添えない場合がございますのであらかじめ御了承ください。

位置図 1



地図データ ©2017 ZENRIN

位置図 2



地図データ ©2017 ZENRIN

位置図 3



(距離は、地図上で計測した参考数値であり、実測値ではありません。)

地図データ ©2017 ZENRIN 画像 ©2017 DigitalGlobe